

ORDENANZA N.º 2020-26

ORDENANZA DE URGENCIA QUE AUTORIZA UNA PROHIBICIÓN TEMPORAL DE CIERTOS DESALOJOS DE INQUILINOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES DEL CONDADO DE CONTRA COSTA AFECTADOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19 Y QUE AUTORIZA UNA SUSPENSIÓN DE LOS AUMENTOS DE CIERTOS ALQUILERES RESIDENCIALES

La Junta de Supervisores del condado de Contra Costa ordena lo siguiente:

Sección 1. Consideraciones.

- A. El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de un nuevo coronavirus que causa la enfermedad llamada enfermedad por coronavirus 2019 (“COVID-19”) como una emergencia de salud pública de preocupación internacional.
- B. El 31 de enero de 2020, como resultado de los casos confirmados de COVID-19, el Secretario de Salud y Servicios Humanos de los EE. UU. declaró una emergencia de salud pública en todo el país.
- C. El 3 de marzo de 2020, los Servicios de Salud de Contra Costa anunciaron el primer caso de transmisión local del virus que provoca la COVID-19 en el condado de Contra Costa.
- D. El 4 de marzo de 2020, el gobernador Gavin Newsom declaró la existencia de un estado de emergencia en California en virtud de la Ley de Servicios de Emergencia de California (California Emergency Services Act), Código de Gobierno, secciones 8550 y siguientes. Al 1 de julio de 2020, había más de 2.7 millones de casos de COVID-19 en los Estados Unidos, lo que resultó en más de 128,000 muertes, con 3,248 casos confirmados de COVID-19 en el condado de Contra Costa, lo que resultó en 77 muertes.
- E. El 10 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores determinó que, debido a la introducción de la COVID-19 en el condado, existían condiciones de desastre o peligro extremo para la seguridad de las personas y la propiedad desde el 3 de marzo de 2020. Con base en estas condiciones y en virtud de la sección 8630 del Código de Gobierno, la Junta adoptó la Resolución N.º 2020/92 y declaró la existencia de una emergencia local en todo el condado.
- F. Los organismos legislativos de algunas ciudades del condado de Contra Costa también adoptaron declaraciones de emergencia local debido al COVID-19 en virtud de la sección 8630 del Código de Gobierno.
- G. El 16 de marzo de 2020, el oficial de salud del condado emitió una orden en la que se requería a los residentes del condado quedarse en sus lugares de residencia para desacelerar la transmisión comunitaria de la COVID-19, sujeto a excepciones para suministrar y recibir servicios esenciales en cumplimiento de los requisitos de distanciamiento social en la mayor medida posible. El oficial de Salud del condado extendió la orden el 31 de marzo de 2020 y el 29 de abril de 2020.

- H. El 18 de mayo de 2020, el oficial de Salud del condado extendió la orden de confinamiento en el hogar, continuando con las restricciones a muchas actividades, viajes y funciones comerciales, pero permitiendo que una cantidad limitada de negocios adicionales reanudaran sus operaciones. El 2 de junio, el 5 de junio y el 16 de junio de 2020, el oficial de Salud del condado emitió órdenes que permitían a otros negocios reanudar sus operaciones. El 11 de julio de 2020, en respuesta a un aumento de la transmisión comunitaria y de la enfermedad ocasionada por el virus que causa el COVID-19, el oficial de Salud del condado emitió una orden mediante la cual se modificaba la orden del 16 de junio de 2020 y aumentó las restricciones a ciertos negocios y actividades que presentaban un alto riesgo de transmisión de la enfermedad.
- I. El 26 de agosto, 4 de septiembre y 14 de septiembre de 2020, el oficial de Salud del condado emitió órdenes que permitían que una cantidad limitada de negocios adicionales reanudaran sus operaciones.
- J. El 16 de marzo de 2020, el gobernador emitió la Orden ejecutiva N-28-20, que autorizaba a las jurisdicciones locales a suspender los desalojos de inquilinos residenciales y comerciales por falta de pago de los alquileres si este incumplimiento se producía como consecuencia de la pandemia de COVID-19.
- K. El 30 de junio de 2020, el gobernador emitió la Orden ejecutiva N-71-20, que extendió la facultad de las jurisdicciones locales para suspender los desalojos de inquilinos residenciales y comerciales por falta de pago de los alquileres si este incumplimiento se producía como consecuencia de la pandemia de COVID-19 hasta el 30 de septiembre de 2020.
- L. El 6 de abril de 2020, el Consejo Judicial de California (Judicial Council of California) adoptó la Regla de emergencia N.º 1, mediante la cual se suspendió efectivamente la acción o el dictado de fallos por incomparecencia en los casos de desalojo y suspendió las ejecuciones judiciales, excepto cuando sea necesario para proteger la salud pública y la seguridad.
- M. El 21 de abril de 2020, la Junta de Supervisores adoptó la Ordenanza N.º 2020-14, una ordenanza de urgencia que prohíbe temporalmente los desalojos de los inquilinos de bienes inmuebles residenciales y comerciales en el condado afectados por la pandemia de COVID-19 y establece la suspensión de los aumentos de ciertos alquileres.
- N. El 26 de mayo de 2020, la Junta de Supervisores adoptó la Ordenanza N.º 2020-16, una ordenanza de urgencia que continúa y modifica una prohibición temporal de los desalojos de los inquilinos en el condado de Contra Costa afectados por la pandemia de COVID-19, y continúa y modifica la suspensión de los aumentos de alquileres residenciales.
- O. El 14 de julio de 2020, la Junta de Supervisores adoptó la Ordenanza N.º 2020-20, una ordenanza de urgencia que continúa una prohibición temporal de los desalojos de los inquilinos residenciales y de ciertos bienes inmuebles comerciales en el condado de Contra Costa afectados por la pandemia de COVID-19, y continúa con la suspensión de los aumentos de ciertos alquileres residenciales.

- P. El Consejo Judicial votó el 14 de agosto de 2020 poner fin a las protecciones contra los desalojos establecidas en su Regla de emergencia N.º 1. Esta regla finalizó el 1 de septiembre de 2020.
- Q. El 31 de agosto de 2020, el gobernador firmó el Proyecto de ley 3088 de la Asamblea, la Ley de Ayuda para Inquilinos en el marco del COVID-19 de 2020 (la Ley), que entró en vigencia de inmediato. La Ley prorroga las protecciones contra el desalojo de los inquilinos residenciales, incluidos inquilinos de casas rodantes, que tienen dificultades financieras relacionadas con el COVID-19.
- R. La Ley prohíbe el desalojo de los inquilinos residenciales por falta de pago del alquiler debido a dificultades relacionadas con la COVID-19 que se produjeron entre el 1 de marzo y el 31 de agosto de 2020, siempre y cuando el inquilino le entregue al arrendador una declaración de dificultades (declaration of hardship) por escrito. Los inquilinos residenciales que tengan una nueva dificultad relacionada con la COVID-19 entre el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021 también están protegidos contra el desalojo hasta esta fecha, siempre y cuando paguen el 25 por ciento del alquiler adeudado antes del 31 de enero de 2021.
- S. El 23 de septiembre de 2020, el gobernador emitió la Orden ejecutiva N-80-20, que extiende la facultad de las jurisdicciones locales para suspender los desalojos de inquilinos comerciales por falta de pago de los alquileres si este incumplimiento se produce como consecuencia de la pandemia de COVID-19 hasta el 31 de marzo de 2021.
- T. Se prevé que la pandemia de COVID-19 y las órdenes estatales y locales de salud pública relacionadas ocasionarán pérdidas de ingresos a buena parte de la población local que depende de salarios o ingresos comerciales, lo que dificulta su capacidad de pago del alquiler y los deja vulnerables ante un desalojo, y darán lugar a mayores gastos médicos para algunos residentes del condado de Contra Costa.
- U. El condado de Contra Costa y las ciudades dentro del condado también están experimentando una crisis de asequibilidad de la vivienda, que está dejando a residentes sin hogar y haciendo que sean desplazados.
- V. Muchos de los inquilinos del condado están sobrecargados por el pago del alquiler al cual destinan más del 30 por ciento de sus ingresos y varios inquilinos están severamente sobrecargados al destinarle más del 50 por ciento de sus ingresos, lo cual deja menos dinero a las familias para gastar en otras necesidades como alimentos, atención médica, transporte y educación.
- W. El abandono de las viviendas debido al aumento de los alquileres y los desalojos producidos durante la emergencia local dificultarían el cumplimiento de las órdenes locales y estatales de salud pública, lo cual llevaría a una mayor propagación de la COVID-19, con una sobrecarga del sistema de prestación de atención médica y posiblemente una mayor pérdida de vidas.
- X. Existe una necesidad urgente de que el condado continúe la prohibición temporal de ciertos desalojos residenciales y comerciales, y continúe la suspensión temporal de los

aumentos de ciertos alquileres residenciales para proteger la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes en vista de la emergencia declarada con respecto a la pandemia de COVID-19.

- Y. La Ley autoriza a las jurisdicciones locales a modificar las ordenanzas de urgencia actuales para continuar las prohibiciones de ciertos tipos de desalojos residenciales, incluidos los desalojos sin culpa. Sin las protecciones locales, además de la protección estatal contra el desalojo de inquilinos residenciales, es probable que los avisos de desalojo aumenten en vista de la pandemia de COVID-19.
- Z. El 22 de septiembre de 2020, la Junta adoptó la ordenanza N.º 2020-25, que prohíbe a un arrendador rescindir un arrendamiento residencial cuando no exista culpa del inquilino; prohíbe a un arrendador rescindir un arrendamiento residencial fundado en que el inquilino permitió que un ocupante no autorizado viviera en la unidad de vivienda, si el ocupante es un familiar directo del inquilino que vive en la unidad de vivienda como consecuencia de la pandemia de COVID-19; y prohíbe a un arrendador aumentar el alquiler de un bien inmueble residencial.
- AA. La Junta determina, de conformidad con las secciones 1946.2 y 1179.05(b) del Código Civil, que la justa causa para la rescisión de un arrendamiento residencial en virtud de esta ordenanza de urgencia es acorde con la establecida en la sección 1946.2 del Código Civil; esta ordenanza de urgencia, al prohibir que un arrendador rescinda un arrendamiento residencial fundado en que un inquilino permitió que un ocupante no autorizado viviera en la unidad de vivienda si dicho ocupante es un familiar directo del inquilino que vive en la unidad de vivienda como consecuencia de la pandemia de COVID-19, brinda protecciones adicionales a los inquilinos que no están prohibidas por ninguna otra disposición de la ley; y esta ordenanza de urgencia ofrece una protección más amplia que la de las disposiciones de la sección 1946.2 del Código Civil.
- BB. Según lo autorizado por la Orden Ejecutiva N-80-20, esta ordenanza también autoriza una prohibición temporal de desalojos de ciertos inquilinos comerciales afectados por la pandemia de COVID-19.

Sección 2. Definiciones. A los efectos de esta ordenanza, las siguientes palabras y frases tienen los siguientes significados:

- (a) “Bien inmueble comercial” significa cualquier bien inmueble desarrollado que se use como lugar de negocios para un pequeño negocio u organización sin fines de lucro.
- (b) “Familiar directo” significa el cónyuge, la pareja de hecho, los hijos, los nietos, los padres o los abuelos de una persona.
- (c) “Causa de desalojo sin culpa” significa cualquier desalojo cuyo aviso de rescisión del contrato de arrendamiento no se basa en la supuesta culpa del inquilino.
- (d) “Organización sin fines de lucro” significa una organización que está exenta de impuestos en virtud del Artículo 501(c)(3) o del Artículo 501(c)(4) del Código de Impuestos Internos de los Estados Unidos.

- (e) “Alquiler” significa la obligación financiera o el pago monetario que un inquilino le debe a un arrendador por la ocupación o el uso de un bien inmueble, ya sea mediante contrato verbal o por escrito.
- (f) “Bien inmueble residencial” incluye un parque para casas rodantes y espacio de estacionamiento o lote para casas rodantes.
- (g) “Pequeño negocio” tiene el significado establecido en el artículo 14837(d)(1)(A) del Código Gubernamental.
- (h) “Arrendamiento” significa la ocupación legal de un bien inmueble residencial o comercial mediante un contrato mensual o por un período fijo que supere los 30 días.

Sección 3. Prohibiciones de ciertos desalojos residenciales.

- (a) Hasta el 31 de enero de 2021, un arrendador no rescindiré un arrendamiento residencial por una causa de desalojo sin culpa.
- (b) Hasta el 31 de enero de 2021, un arrendador no rescindiré un arrendamiento residencial fundado en que un inquilino permitió que un ocupante no autorizado viva en la unidad de vivienda si el ocupante es un familiar directo del inquilino que vive en la unidad de vivienda como consecuencia de la pandemia de COVID-19.
- (c) No obstante lo antedicho, nada de lo establecido en esta sección limita la facultad de un arrendador de rescindir un contrato de arrendamiento residencial por cualquiera de los siguientes motivos:
 - (1) La rescisión es necesaria para proteger la salud o seguridad del arrendador o la salud o seguridad de cualquier otro inquilino.
 - (2) La rescisión es necesaria en caso de que el propietario o un familiar directo del arrendador tenga la intención de ocupar el bien inmueble residencial.
 - (3) La rescisión tiene por objeto retirar el bien inmueble residencial del mercado de alquileres, pero solo cuando esté autorizado por la sección 7060 y siguientes del Código de Gobierno.
- (d) En la medida que la ley estatal ofrezca una protección más amplia al arrendamiento residencial que esta sección, dichas disposiciones legales estatales se aplicarán al arrendamiento residencial. No se interpretará que ninguna disposición de esta sección sustituye ningún requisito aplicable establecido en la sección 1946.2 del Código Civil en relación con la asistencia para la reubicación o la exención de alquiler.

Sección 4. Prohibiciones de ciertos desalojos comerciales.

- (a) Hasta el 30 de noviembre de 2020, el arrendador de un bien inmueble comercial no deberá rescindir ningún contrato de arrendamiento por falta de pago del alquiler si el inquilino demuestra que la incapacidad de pago del alquiler está directamente relacionada

con una pérdida de ingresos o gastos médicos de su bolsillo asociados con la pandemia de COVID-19 o cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal a la pandemia. Para que se apliquen las protecciones de esta subsección (a), un inquilino debe demostrar lo siguiente mediante documentación u otros medios objetivamente verificables:

- (1) Pérdida de ingresos a causa de: (i) pérdida del empleo; (ii) despidos; (iii) una reducción en la cantidad de horas de trabajo remuneradas; (iv) el cierre de una tienda, restaurante, oficina o negocio; (v) una disminución del ingreso comercial provocada por la reducción del horario de atención o la demanda de los consumidores; (vi) la necesidad de faltar al trabajo para cuidar a un niño de edad escolar confinado en el hogar o a un familiar infectado por coronavirus; u (vii) otra pérdida de ingresos de causa similar, en la que las condiciones enumeradas en (i) a (vii) hayan derivado de la pandemia de COVID-19 o de recomendaciones relacionadas u órdenes de salud pública de autoridades locales, estatales o federales; o
- (2) Gastos médicos de su bolsillo para ellos mismos o sus familiares directos relacionados con la pandemia de COVID-19.

“Documentación adecuada” de la pérdida de ingresos o los gastos médicos de su bolsillo por la pandemia de COVID-19 incluye, entre otros, una declaración firmada por el inquilino bajo pena de perjurio, cartas de los empleadores en las que se mencione la pandemia de COVID-19 o acciones gubernamentales relacionadas como fundamento para el cese en el empleo o la reducción del trabajo, recibos de sueldo del empleador, estados de cuenta bancarios o cartas o notificaciones de las escuelas en las que el inquilino tiene a un dependiente inscrito con respecto a los cierres relacionados con la COVID-19 que hayan afectado los ingresos del inquilino.

El inquilino debe notificar al arrendador por escrito, antes del vencimiento del alquiler o dentro de un período de tiempo posterior razonable que no supere los 14 días, con respecto a que el inquilino necesita retrasar todos o algunos de los pagos del alquiler debido a una incapacidad de pago del monto completo por razones relacionadas con la COVID-19.

- (b) No obstante lo anterior, nada en esta sección limita la capacidad de un arrendador para terminar un arrendamiento si la terminación es necesaria para proteger la salud o seguridad del arrendador o la salud o seguridad de cualquier otro inquilino.
- (c) El incumplimiento de esta ordenanza por parte de un arrendador dejará sin efecto cualquier notificación de rescisión del contrato de arrendamiento, en que la rescisión contravenga esta ordenanza. Cualquier notificación de rescisión del contrato entregada a un inquilino durante la pandemia de COVID-19 debe contener el motivo de la rescisión del contrato de arrendamiento. Cualquier notificación de rescisión del contrato entregada a un inquilino durante la pandemia de COVID-19 también debe incluir una notificación acerca de los derechos del inquilino en virtud de esta ordenanza. Un inquilino que reúna los requisitos para recibir protección en virtud de esta ordenanza debe proporcionar un aviso por escrito al arrendador con respecto a dicha elegibilidad en el plazo de 14 días

después de recibir una notificación de rescisión del contrato de arrendamiento de parte del arrendador.

- (d) Hasta el 30 de noviembre de 2020, un arrendador no puede cobrar o percibir por mora por el alquiler no pagado adeudado a un inquilino de un bien inmueble comercial que demostró pérdida de ingresos o gastos médicos de su propio bolsillo según lo requerido en esta ordenanza.
- (e) Salvo disposición en contrario en esta subsección, un inquilino de un bien inmueble comercial que demostró pérdida de ingresos o gastos médicos de su propio bolsillo según lo requerido en esta ordenanza o en previas ordenanzas de urgencia que rijan los desalojos comerciales pagará todo el alquiler vencido a más tardar el 31 de marzo de 2021, a menos que el arrendador acepte un período de pago más largo. Si un inquilino en un lugar de negocios no pagó el alquiler en abril de 2020 o mayo de 2020 de conformidad con la Ordenanza N.º 2020-14, y el lugar de negocios no es una pequeña empresa u organización sin fines de lucro, entonces el inquilino pagará todo el alquiler vencido por esos meses a más tardar el 30 de septiembre de 2020, a menos que el propietario acepte un período de pago más largo. Esta ordenanza no exime al inquilino de un bien inmueble comercial de la obligación de pagar el alquiler y no limita la facultad del arrendador de cobrar el alquiler vencido, y no impedirá que un inquilino de un bien inmueble comercial que pueda abonar la totalidad o parte del alquiler vencido pague dicho alquiler en forma oportuna.

Sección 5. Suspensión de los aumentos de alquileres residenciales.

- (a) Un arrendador no podrá aumentar el alquiler de un bien inmueble residencial hasta el 31 de enero de 2021.
- (b) Un bien inmueble residencial que esté exento de los límites del alquiler impuestos por la sección 1947.12 o por la sección 1954.50 y siguientes del Código Civil está exento de esta sección.
- (c) Esta sección no se aplica a un bien inmueble residencial donde se realizan uno o más aumentos programados del alquiler de conformidad con un contrato de arrendamiento por escrito que se celebró antes del 16 de marzo de 2020.
- (d) Esta sección no se aplica cuando una unidad queda vacante y el arrendador establece el alquiler inicial para un nuevo arrendamiento.

Sección 6. Recursos.

- (a) Las disposiciones de esta ordenanza podrán hacerse valer como defensa afirmativa en una acción por retención ilícita.
- (b) Si un arrendador intenta recuperar la posesión o recupera la posesión de un bien inmueble residencial o bien inmueble comercial en contravención de esta ordenanza, toma represalias contra un inquilino por el ejercicio de cualquier derecho en virtud de esta ordenanza o intenta impedir que un inquilino adquiera cualquier derecho en virtud de esta

ordenanza, el inquilino podrá entablar procedimientos civiles para obtener un desagravio por mandato judicial o una indemnización monetaria cuyo monto no sea más de tres veces los daños y perjuicios reales (incluidos los daños y perjuicios por estrés mental o emocional) y cualquier otra medida que un tribunal considere apropiada. Si la indemnización se concede por estrés mental o emocional, esta solo se triplicará si el juez considera que el arrendador actuó a sabiendas de que estaba infringiendo las disposiciones de esta ordenanza o haciendo caso omiso de ellas. La parte vencedora en el juicio tendrá derecho a que se abonen los gastos y honorarios razonables del abogado conforme a la resolución judicial.

Sección 7. Sustitución. Esta ordenanza sustituye a la Ordenanza N.º 2020-20 y a la 2020-25 Esta ordenanza se aplica retroactivamente a los avisos de desalojo residencial y a las acciones por retención ilícita basadas en dichos avisos, entregados o presentados el 1 de septiembre de 2020 o después de esa fecha, salvo en la medida en que un inquilino haya entregado la posesión del inmueble, o se haya dictado sentencia finalmente en un juicio por retención ilícita antes del 16 de marzo de 2020. La Ordenanza N.º 2020-14 se aplica a los avisos de desalojo y a las acciones por retención ilícita basadas en esos avisos, entregados o presentados entre el 16 de marzo de 2020 y el 25 de mayo de 2020. La Ordenanza N.º 2020-16 se aplica a los avisos de desalojo y a las acciones por retención ilícita basadas en esos avisos, entregados o presentados entre el 26 de mayo de 2020 y el 13 de julio de 2020. La Ordenanza N.º 2020-20 se aplica a los avisos de desalojo y a las acciones por retención ilícita basadas en esos avisos, entregados o presentados entre el 14 de julio de 2020 y el 31 de agosto de 2020. La Ordenanza N.º 2020-20 se aplica a los avisos de desalojo de bienes inmuebles comerciales (según se los define en la Ordenanza N.º 2020-20), y a las acciones por retención ilícita basadas en esos avisos, entregados o presentados entre el 14 de julio de 2020 y el 30 de septiembre de 2020.

Sección 8. Aplicabilidad. En la sección 8634 del Código de Gobierno se autoriza a la Junta de Supervisores a promulgar en todo el condado las órdenes y reglamentaciones que sean necesarias para contemplar la protección de la vida y la propiedad durante una emergencia local. En virtud de la sección 8634 del Código de Gobierno, las reglamentaciones de esta ordenanza se aplicarán en las ciudades del condado de Contra Costa y áreas no incorporadas del condado de Contra Costa. En la medida en que el órgano rector de una ciudad promulgue una ordenanza o adopte una reglamentación que rija sobre el asunto de esta ordenanza, dicha ordenanza o reglamentación de la ciudad sustituirá a esta ordenanza dentro de dicha jurisdicción.

Sección 9. Divisibilidad. Si un tribunal competente declara que una disposición o cláusula de esta ordenanza, o que su aplicación a cualquier persona o circunstancia, es inconstitucional o inválida, dicha invalidez no afectará a las disposiciones, cláusulas o aplicaciones de la ordenanza que puedan implementarse sin la disposición, cláusula o aplicación inválida, y con este fin se declara que las disposiciones y cláusulas son divisibles. La Junta de Supervisores declara por este medio que habría aprobado esta ordenanza y cada disposición de esta, independientemente de si una o más disposiciones se consideraran inválidas, inconstitucionales o inaplicables.

Sección 10. Declaración de urgencia. Por este medio se declara que esta ordenanza es una ordenanza de urgencia necesaria para el mantenimiento inmediato de la paz, la salud y la seguridad públicas del condado. Los hechos que constituyen la urgencia para la adopción de esta ordenanza se establecen en la Sección 1.

